

EXEMPLE D'UTILISATION DU FORMULAIRE **CALCUL** 2023

L'exemple de calcul reproduit ici est celui d'un propriétaire occupant lui-même un des trois logements de son immeuble, les deux autres étant loués à 750 \$ et à 350 \$ par mois. Tous les logements sont chauffés aux frais du propriétaire, qui utilise l'électricité comme source d'énergie. Des réparations et améliorations majeures ont été effectuées : certains travaux concernent tout l'immeuble, d'autres les deux logements du haut et d'autres encore sont spécifiques au logement du locataire qui paie un loyer de 750 \$. On examine ici l'ajustement de loyer pour ce locataire.

On additionne les loyers mensuels des locataires en décembre 2022 et on inscrit le résultat dans la première case (750 \$ + 350 \$ = 1 100 \$). Deuxièmement, le propriétaire évalue le loyer du logement qu'il occupe à 1 300 \$; c'est le loyer normalement exigé pour un logement comparable au sien dans son quartier. On établit le total (1 100 \$ + 1 300 \$ = 2 400 \$). Comme il n'y a pas de locaux non résidentiels, on multiplie ce montant par 12 pour obtenir, à la case A, les revenus annuels de l'immeuble (28 800 \$).

Le compte de taxes municipales de l'immeuble est de 2 880 \$ pour l'année 2023, soit une hausse de 5,8 % par rapport à l'année précédente (2 721,60 \$). Le premier ajustement, calculé selon la différence entre les deux années, est donc de 158,40 \$. Pour les taxes scolaires, la différence entre le montant de la dernière année (662,40 \$) et celui de l'année précédente (625,97 \$) est de 36,43 \$, alors que dans le cas des assurances, les primes sont de 691,20 \$ pour la dernière année, comparativement à 662,17 \$ pour l'année précédente, ce qui représente une augmentation de 29,03 \$.

Le coût de l'électricité pour l'année 2022 est inscrit à la case appropriée, puis multiplié par le pourcentage indiqué (3 456 \$ x 2,3 % = 79,49 \$). Le montant des frais d'entretien pour l'année 2022 est aussi inscrit, puis multiplié par le pourcentage indiqué (3 571,20 \$ x 5,7 % = 203,56 \$).

Aucun service supplémentaire n'est inclus dans le loyer. Il reste à calculer les frais de gestion. Le montant de la dépense est établi à 5 % des revenus de l'immeuble, déterminés à la case A (28 800 \$ x 5 % = 1 440 \$). On multiplie ensuite ce montant par le pourcentage indiqué afin d'obtenir le montant de l'ajustement (1 440 \$ x 3,5 % = 50,40 \$).

On inscrit le total des données de la colonne *montant de la dépense* (12 542,40 \$) à la case B et celui de la colonne *ajustement* (557,31 \$) à la case C.

REVENUS DE L'IMMEUBLE			
	Logements	Locaux non résidentiels	
	Loyers mensuels	Loyers mensuels	
Loués	1 100,00 \$		
Inoccupés			
Occupés par le locateur	1 300,00 \$		
Total	2 400,00 \$		
(Somme des cases ci-dessus) + (Somme des cases ci-dessus) =			
			2 400,00 \$
			x 12
			28 800,00 \$
Autres revenus provenant de l'exploitation de l'immeuble			
(Somme des cases ci-dessus)			
			A 28 800,00 \$

DÉPENSES D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE					
	Montant de la dépense		Ajustement		
	Année 2023	Année 2022			
Taxes municipales :	2 880,00 \$	2 721,60 \$	-		158,40 \$
scolaires :		Année 2022-2023 662,40 \$	-	Année 2021-2022 625,97 \$	36,43 \$
Assurances		Au 31 décembre 2022 691,20 \$	-	Au 31 décembre 2021 662,17 \$	29,03 \$
Énergie		Année 2022			
		Électricité :	3 456,00 \$	x 2,3 %	79,49 \$
		Gaz :		x 26,2 %	
		Mazout (ou autre) :		x 40,1 %	
Entretien			3 571,20 \$	x 5,7 %	203,56 \$
Services				x 4,6 %	
Gestion			1 440,00 \$	x 3,5 %	50,40 \$
(Somme des cases ci-dessus)				(Somme des cases ci-dessus)	
Dépenses d'exploitation			B 12 542,40 \$		C 557,31 \$

Suite au verso

Des revenus annuels de l'immeuble (case A), on soustrait la somme des dépenses d'exploitation (case B). La différence (**16 257,60 \$**) est ensuite multipliée par le pourcentage indiqué. Le résultat (**16 257,60 \$ x 1,8 % = 292,64 \$**) est inscrit à la case D.

Au cours de l'année 2022, le propriétaire a remplacé la porte d'entrée de l'immeuble au coût de **1 300 \$**. On inscrit ce montant et on le multiplie par le pourcentage correspondant, pour ensuite inscrire le résultat (**1 300 \$ x 3,8 % = 49,40 \$**) à la case E.

On additionne les montants des cases C, D et E (**557,31 \$ + 292,64 \$ + 49,40 \$ = 899,35 \$**), puis on divise cette somme par les revenus de l'immeuble (case A). On multiplie ensuite ce résultat par 100 afin de l'exprimer en pourcentage (**3,12 %**) à la case F.

En 2022, le propriétaire a remplacé les carreaux de céramique de la salle de bains du locataire au coût de 750 \$. De plus, il a remplacé le réservoir à eau chaude commun aux deux locataires, au coût de 500 \$, qu'on doit attribuer en partie au logement ; on ajoute donc 250 \$ aux 750 \$ déjà considérés pour obtenir le montant des dépenses spécifiques au logement (750 \$ + 250 \$ = **1 000 \$**). On multiplie ce montant par le pourcentage indiqué (**1 000 \$ x 3,8 % = 38,00 \$**), puis on divise le résultat par 12 pour obtenir le montant mensuel imputable au logement, soit **3,17 \$** (case G).

Le loyer mensuel du locataire est multiplié par le pourcentage d'ajustement des loyers de l'immeuble, déjà calculé à la case F (**750 \$ x 3,12 % = 23,40 \$**). Comme il y a eu des réparations et améliorations majeures spécifiques au logement, il faut ajouter un montant de **3,17 \$** provenant de la case G. Le résultat (**26,57 \$**) est arrondi au dollar le plus près, soit **27 \$**.

REVENU NET

$$\text{Montant } \mathbf{A} \text{ moins montant } \mathbf{B} : \boxed{16\,257,60 \$} \times 1,8 \% = \mathbf{D} \boxed{292,64 \$}$$

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES RELATIVES À TOUT L'IMMEUBLE

$$\text{Dépenses majeures relatives à tout l'immeuble} \quad \begin{array}{c} \text{Année 2022} \\ \boxed{1\,300,00 \$} \end{array} \times 3,8 \% = \mathbf{E} \boxed{49,40 \$}$$

POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DES LOYERS DE L'IMMEUBLE

$$\frac{(\text{Somme des cases } \mathbf{C}, \mathbf{D} \text{ et } \mathbf{E})}{(\text{Montant de la case } \mathbf{A})} \times 100 = \mathbf{F} \boxed{3,12 \%}$$

$\frac{\boxed{899,35 \$}}{\boxed{28\,800,00 \$}} = \boxed{0,0312} \rightarrow \mathbf{F} \boxed{3,12 \%}$

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES SPÉCIFIQUES AU LOGEMENT

$$\begin{array}{l} \text{Dépenses majeures spécifiques au logement} \\ \text{(En outre des dépenses déclarées à la case } \mathbf{E} \text{)} \end{array} \quad \begin{array}{c} \text{Année 2022} \\ \boxed{1\,000,00 \$} \end{array} \times 3,8 \% = \boxed{38,00 \$}$$
$$\div 12 = \mathbf{G} \boxed{3,17 \$}$$

AJUSTEMENT DE LOYER DU LOGEMENT

$$\begin{array}{l} \text{Loyer mensuel du logement (avant augmentation)} \\ \text{Reporter le pourcentage } \mathbf{F} : \end{array} \quad \begin{array}{c} \boxed{750,00 \$} \\ \times \boxed{3,12 \%} \end{array} = \boxed{23,40 \$} + \begin{array}{c} \text{(Montant de la case } \mathbf{G}) \\ \boxed{3,17 \$} \end{array}$$
$$= \boxed{26,57 \$}$$

Après arrondissement : $\boxed{27,00 \$}$